

Commune de VALLERES

date de dépôt : 17/12/2022

demandeur : FONCIER Aménagement

représenté par : Monsieur ASSELIN Christophe

pour : La division d'un terrain en vue de créer  
trois lots à bâtir

adresse terrain : Rue du Moulin Mocrat à  
VALLERES (37190)

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

**Le maire de VALLERES,**

Vu la demande présentée le 17/12/2022 par FONCIER AMENAGEMENT représenté par Monsieur ASSELIN Christophe demeurant 51A chemin de la Brosse à Les Ponts de Cé (49130) en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré AE-0063, AE-0091, AE-0440
- situé Rue du Moulin Mocrat à VALLERES (37190)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à diviser un terrain en vue de créer trois lots à bâtir ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29/11/2016 et mis à jour le 26/10/2017 ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27

Zone(s) :

- zone UB : Zone d'extension de l'urbanisation

- zone A : Zone agricole

Tout projet de construction devra respecter le règlement du P.L.U consultable en mairie.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Servitude PT7 relative aux transmissions radio électriques, concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

### Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 26/09/2017 au bénéfice de la commune.

### Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

### Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = <b>3,5 %</b>
<b>TA Départementale</b>	Taux = <b>2 %</b>
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = <b>0,40 %</b>

### Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

#### Participation conventionnelle :

- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)

## Article 7

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : Néant.

## Article 8

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'État en charge de : Néant.

## Article 9

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- déclaration préalable

Fait à VALLERES, le 22 janvier 2023

Le maire,

  
Jean-Luc CADROY



### Nota Bene :

- Le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation.

- Le terrain d'assiette est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité 2 – faible) en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement. Les travaux mentionnés à l'article R 563-5 du même code devront respecter les règles prévues à l'arrêté du 22/10/2010.

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr> »

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### Notification de la décision

Date de première présentation du courrier au demandeur ou remise en mains propres contre décharge :